

III.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Rodino Di Miglione Elisabetta
c/o Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione Tecnica integrativa
Esecuzione Immobiliare n° 10/2023
promossa da



contro



Lucignano, lì 3 febbraio 2024

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi



A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Arezzo Dott.ssa Rodino Di Miglione Elisabetta in data 23/12/2023, relativo alla verifica delle condizioni del compendio staggito, effettuato il sopralluogo in data 23/01/2024 congiuntamente al Custode e al Sig. [REDACTED] (rappresentante della società terza occupante [REDACTED] il sottoscritto Geometra Gianluca Palazzi relaziona quanto segue.

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare le pessime condizioni di manutenzione della copertura che provocano infiltrazioni in più punti all'interno dei locali utilizzati attualmente come magazzino dalla Ditta [REDACTED]; in particolare si rilevano nel controsoffitto una parte danneggiata in prossimità della parete fronte strada oltre a numerose zone umide.

La situazione di degrado era stata rilevata anche in occasione del primo sopralluogo, per la quale era stata applicata una detrazione forfettaria del 10% dal valore di mercato stimato.

Allo stato attuale non ci sono pericoli di crollo delle strutture ovvero si segnalano problematiche di infiltrazioni di acqua che provocano danni ai materiali stoccati dal locatario.

Si precisa che eseguendo un esame visivo non è possibile avere la certezza che le lastre presenti in copertura siano in fibrocemento ecologico piuttosto che in eternit; infatti seppure la realizzazione della copertura risulta successiva all'entrata in vigore della Legge n. 257 del 27 marzo 1992 (che ha segnato la fine per l'uso dell'amianto in Italia), è stato frequente l'utilizzo di prodotti contenenti tracce di amianto anche dopo tale data; per una corretta definizione degli interventi sarebbe pertanto necessaria l'analisi di campioni delle lastre di copertura.

Viste le condizioni generali delle lastre in copertura dovrà essere programmato un intervento di sostituzione totale con lastre di nuova generazione, quali pannelli compositi in acciaio zincato con interposto isolante; per tale intervento si prevede un costo di circa 76.093,00 € nel caso di presenza di fibrocemento ecologico e di circa 83.733,00 € nel caso di presenza di fibrocemento contenete amianto, così come da allegati computi metrici estimativi.



Per la risoluzione immediata del problema si consigliano interventi puntuali in copertura con la sostituzione delle sole lastre danneggiate; per tale intervento si prevede un costo di circa 8.805,00 € nel caso di presenza di fibrocemento ecologico e di circa 10.029,00 € nel caso di presenza di fibrocemento contenete amianto, così come da allegati computi metrici estimativi.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il locatario possa continuare ad utilizzare proficuamente i locali solo ed esclusivamente procedendo con gli interventi previsti, per i quali potrebbe essere presa in considerazione l'ipotesi di scorporo del costo sostenuto dal canone di affitto previsto dal contratto in essere opponibile alla procedura.

Si precisa infine che i computi metrici redatti sono puramente indicativi e tendenti all'indicazione di massima dei costi da sostenere, che pertanto potrebbero differire da quelli effettivi e per i quali sarebbe necessario redigere apposito progetto esecutivo.

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01_Elaborato grafico;

ALL_02_Documentazione fotografica;

ALL_03_Computo metrico estimativo 1 - lavori completi copertura in fibrocemento ecologico;

ALL_04_Computo metrico estimativo 2 - lavori completi copertura in fibrocemento con amianto;

ALL_05_Computo metrico estimativo 3 - lavori parziali copertura in fibrocemento ecologico;

ALL_06_Computo metrico estimativo 4 - lavori parziali copertura in fibrocemento con amianto.

Lucignano, li 3 febbraio 2024

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi

